

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

★注意！「陳述」欄の「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 1日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月15日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 170, 000 12, 936, 000	一括	3, 234, 000	87, 227	24, 429
1	5, 050, 000				
2	11, 120, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市東本郷二丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市東本郷二丁目 7 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

ただし、1 階の和室部分は、アルファジャパン株式会社及び I B P J A P A N 株式会社も占有しており、同 2 社の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市東本郷二丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市東本郷二丁目 7 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 23 号
令和 7年 3月 3日受理
令和 7年 4月 21日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 伊 澤 浩

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市東本郷二丁目 |
| | 地 番 | 7番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市東本郷二丁目 7番地24 |
| | 家屋 番号 | 7番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 41.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県川口市東本郷二丁目7番17-3号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☒ その他の者ら（アルファジャパン(株)、IBP JAPAN(株)） 建物所有者Aが本建物を居宅として使用している その他の者らが本建物の一部を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 令和 平成 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (1階和室部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ アルファジャパン(株)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ C(占有者代表者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成29年 2月24日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼所有者Aの家族、占有者アルファジャパン(株)及びI B P J A P A N (株)の代表者)	1 私は、本件債務者兼所有者Aの子のBの妻です。 2 Aは今年の1月から母国に帰国中ですが、いつもは同人と子のBと私と3人の子の家族6人でこの物件に住んでいます。 3 Aは、中古自動車の輸出入、修理等を行うテクノ・オバシーズ(有)の代表者です。同社は本件物件を本店所在地にしていますが、ほとんど活動していません。 4 私は、前者と同様の仕事をするアルファジャパン(株)及びI B P J A P A N (株)の代表者でもあります。両社は本件物件を本店所在地にしており、物件2の建物の1階和室部分で業務をしています。 5 この2社が前記部分を使用するについて、建物所有者のAと何らの取り決めもありません。
■ B (債務者兼所有者Aの子)	1 私は、本件債務者兼所有者Aの子です。 2 本件物件にはA、私、妻のC、子供らの合わせて6人が住んでいます。 3 Aは、中古自動車の輸出入、修理等を行うテクノ・オバシーズ(有)の代表者で、同社は本件物件を本店所在地としています。それについてAとどのような契約があるかは知りません。同社は、現在はほとんど活動はしていません。 4 私も同様な法人の代表者で、家で仕事をすることはありますが、事務所は別の場所にあり、物件2の建物に事務所はありません。 5 物件2の建物は、2年ほど前に屋根の葺き替えをしました。雨漏りなどの大きな傷みはありませんが、洗面室の洗面台は、ハンドシャワーの上水栓から水漏れがあります。土地の境界について近隣と問題になっていることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
物件2の建物の1階和室部分について、アルファジャパン(株)及びIBP JAPAN(株)が事務所として使用しており、占有権原は使用借権と報告する。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
なお、添付した地積測量図は、本件土地に関する部分のみ(抜粋)である。
- 3 (1)物件1の土地上に大きさ約1.3m×約0.75mのスチール製簡易物置(動産)がある(添付写真①、②参照)。
(2)物件2の建物の1階LDK入口付近の床にきしみがある。
(3)物件2の建物階段壁面に傷みがある(添付写真⑫参照)。
(4)物件1の土地は隣接する7番18、同番19と高低差(物件1の土地方が低い)があり、コンクリートブロック擁壁で区画されている。
(5)物件確認に臨場した際、付近上空を旅客機が飛行し、飛行音がした。
- 4 物件1の土地に接面する7番4の土地は、川口市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月14日(金) 11:05-11:10	川口市役所固定資産税課	建物見取図取得
7年3月14日(金) 11:20-11:25	さいたま地方法務局川口出張所	周辺土地登記事項要約書取得
7年3月14日(金) 11:50-12:05	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 所有者Aの家族Cに面接、事情聴取、現況調査催告書手交
7年4月10日(木) 12:55-13:30	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者Aの家族C立会、同人から事情聴取 電話で所有者Aの子Bから事情聴取 評価人同行
7年4月10日(木) 14:00-14:25	さいたま地方法務局川口出張所	占有者らの登記事項証明書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

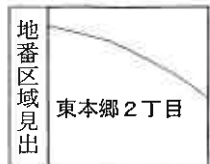
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-6973.404 (座標値種別：図上測定)
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在地	川口市東本郷二丁目				地番	7番24				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年5月8日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

地図整理番号：M67518

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成19年8月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方事務局川口出張所(管轄))
令和7年1月15日 福岡法務局

(8枚目)

登記官

地図整理番号：M67519

(1/4)

作成者
土地家屋調査士
[redacted]

平成19年8月20日作成)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	境界線	⑤	金属板
②	コンクリート杭	境界線	⑥	金属杭
③	プラスチック杭	境界線	⑦	金属プレート

三斜面積表

地番	7-15	高さ	底辺	面積
①	18.349	10.304	188.06896	
②	18.965	4.852	92.207830	
③	18.965	6.380	120.995700	
④	18.965	4.02	77.2526	
⑤	201.1363130			201.13

地番	7-17	高さ	底辺	面積
①	13.910	1.782	24.508420	
②	14.915	6.870	102.66030	
③	14.915	4.977	74.231855	
④	201.207425			201.207425
⑤	100.6037125			100.60

地番	7-18	高さ	底辺	面積
①	15.625	6.542	102.218750	
②	15.625	6.346	99.150250	
③	201.375000			201.375000
④	100.6875000			100.68

地番	7-19	高さ	底辺	面積
①	15.916	6.414	102.083224	
②	15.916	6.244	99.220344	
③	201.305668			201.305668
④	100.6527840			100.65

地番	7-20	高さ	底辺	面積
①	15.441	3.885	60.149585	
②	15.441	6.822	100.708202	
③	15.150	2.699	40.450349	
④	201.319537			201.319537
⑤	100.6594955			100.65

地番	7-21	高さ	底辺	面積
①	7.119	1.413	10.059147	
②	14.995	6.832	102.445840	
③	14.681	6.047	88.776007	
④	201.286594			201.286594
⑤	100.5404970			100.54

地番	7-22	高さ	底辺	面積
①	15.011	7.246	108.709705	
②	15.011	8.537	128.148907	
③	9.372	1.586	14.863582	
④	251.782505			251.782505
⑤	125.8913025			125.89

地番	7-23	高さ	底辺	面積
①	15.287	7.117	115.914579	
②	15.287	7.117	115.914579	
③	231.829158			231.829158
④	115.9145790			115.91

地番	7-24	高さ	底辺	面積
①	16.287	7.117	115.914579	
②	16.287	7.117	115.914579	
③	231.829158			231.829158
④	115.9145790			115.91

地番	7-25	高さ	底辺	面積
①	16.287	7.117	115.914579	
②	16.287	7.117	115.914579	
③	231.829158			231.829158
④	115.9145790			115.91

地番	7-26	高さ	底辺	面積
①	15.287	7.117	115.914579	
②	15.287	7.117	115.914579	
③	231.829158			231.829158
④	115.9145790			115.91

地番	7-27	高さ	底辺	面積
①	7.930	1.347	10.881710	
②	14.307	7.539	107.850473	
③	14.307	7.904	113.085528	
④	231.624711			231.624711
⑤	115.8135555			115.81

縮小コピーにつき縮尺相違

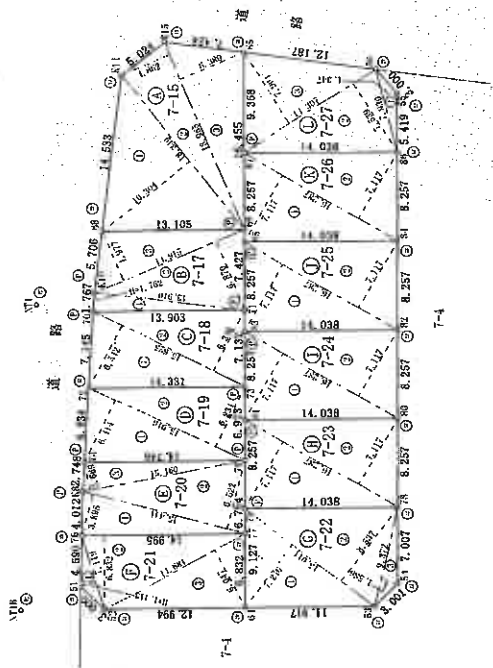
地積測量図

7-15、7-17
ないし7-27

川口市東本郷二丁目

土地の所在

1/2



申請人



縮尺

1 / 500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方公務局川口出張所管轄)

令和7年1月15日

福原滋務局

登記号

(9枚目)

地積測量図

7-15、7-17
ないし7-27

川口市東本郷二丁目

土地の所在

2/2

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
51	563.242	446.858
52	560.938	443.937
53	556.154	446.446
54	554.257	448.771
55	538.837	493.993
56	541.024	496.046
54	548.010	445.246
55	553.202	496.507
58	584.582	478.815
59	581.544	480.136
70	564.626	471.345
71	550.796	472.747
72	564.335	464.206
73	550.077	465.651
74	564.050	457.278
75	549.379	458.763
76	563.617	450.533
77	548.698	452.043
78	534.933	455.742
79	548.930	454.327
80	535.795	463.957
81	549.762	462.542
82	536.627	472.172
83	550.594	470.757
84	537.459	480.387
85	551.426	478.972
86	538.291	488.602
87	552.258	487.187
88	563.937	454.532
K10	564.701	473.110
K14	564.280	493.346
K15	560.621	496.788
NT1	566.808	471.499
NT1B	568.422	443.171

任意座標

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	境界線	②	金属杭	③	刻印
④	コンクリート杭	境界線	⑤	金属杭	⑥	印
⑦	プラスチック杭	境界線	⑧	金属プレート		

作成者

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士)

平成19年8月20日作成)

申請人

代表取締役

縮尺

1/500

登記年月日：平成21年10月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方支庁川口出張所管轄)

令和7年1月15日 福岡法務局

登記官

(10枚目)

地図整理番号：MG7520

各階平面図

建物各階平面図

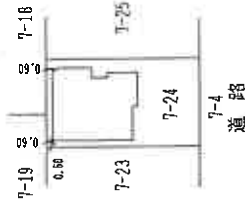
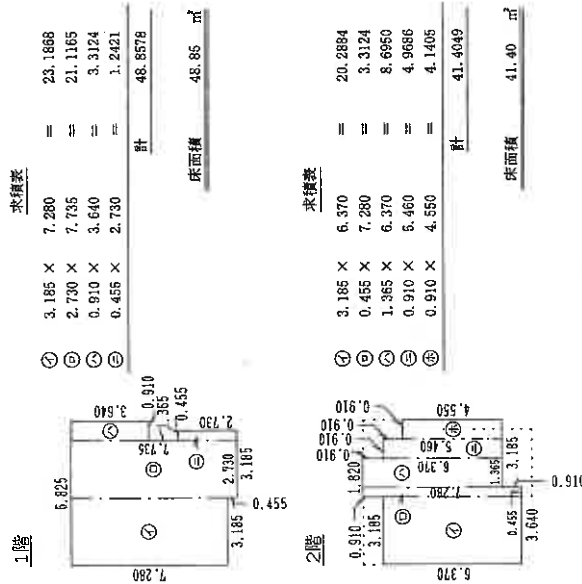
家屋番号

7-24

建物の所在

川口市東本郷2丁目7番地24

物件(エ)の建物



作成者
士屋調査士
家屋

月 日作成)

申請人

縮尺

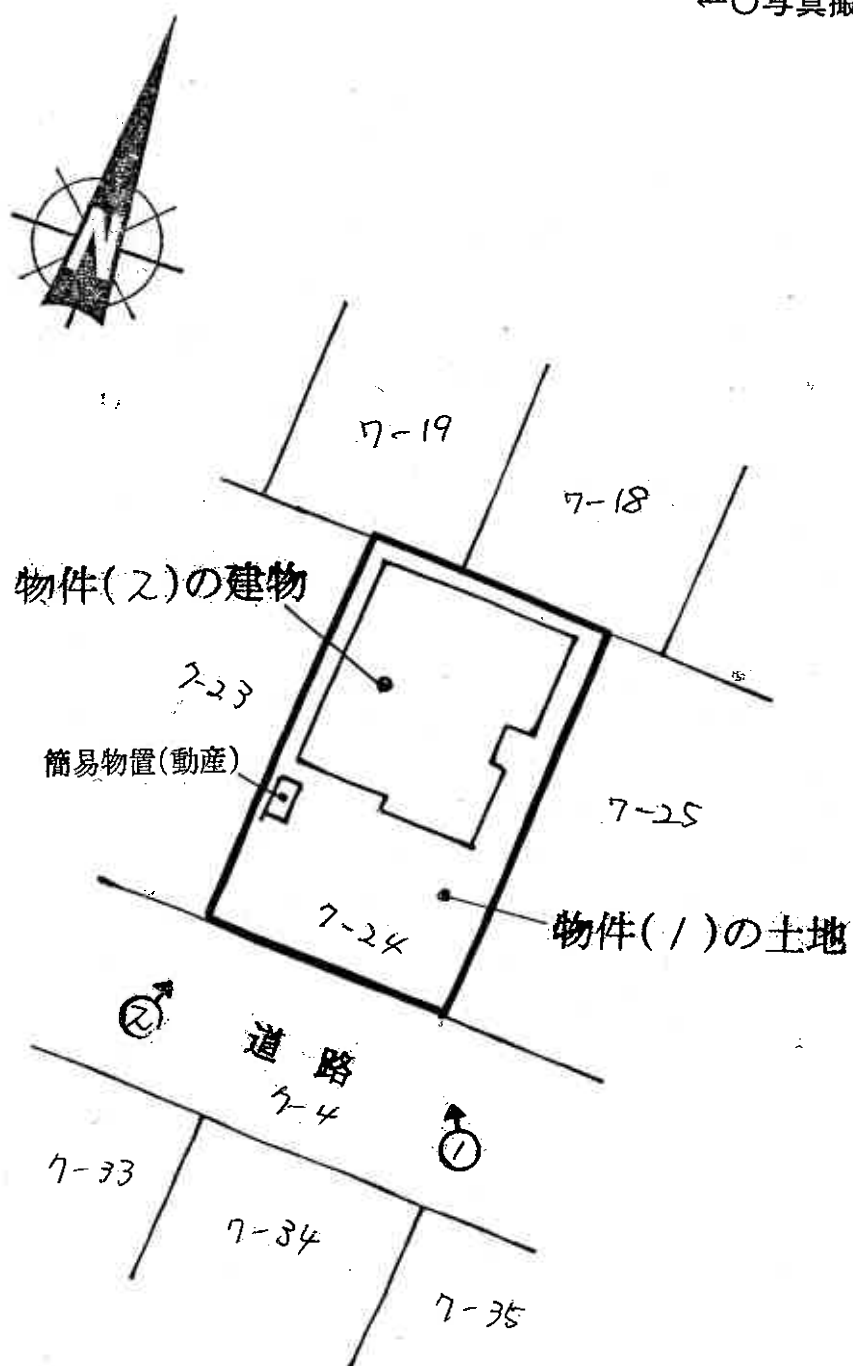
1/500

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



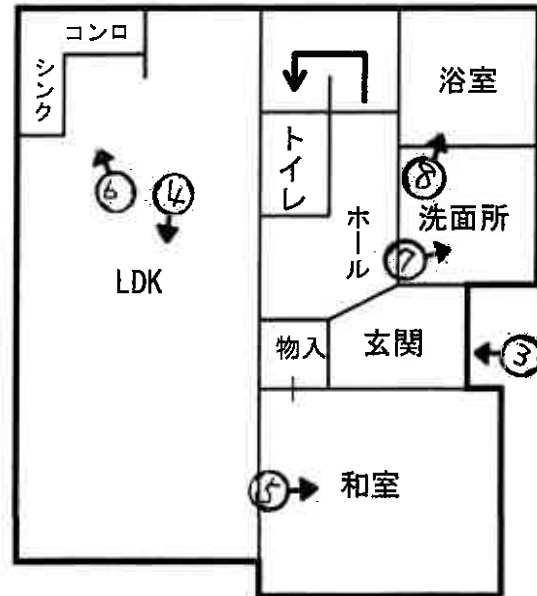
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

(// 枚目)

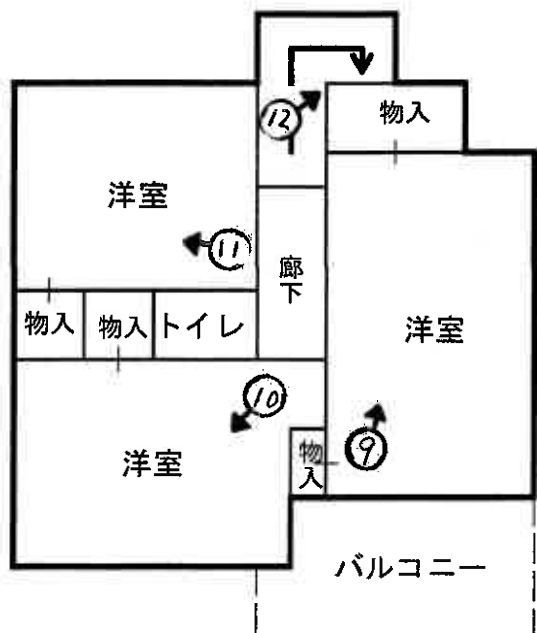
建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

物件（２）の建物



1 階



2 階

※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



物件2の内部
の状況（以下
同）



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年（ケ）第 23 号

令和 7 年 4 月 10 日 現地調査

令和 7 年 5 月 2 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

1. 所 在 川口市東本郷二丁目
地 番 7 番 2 4
地 目 宅地
地 積 115.91 平方メートル
- 2 所 在 川口市東本郷二丁目 7 番地 2 4
家屋 番号 7 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 48.85 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 1 6,1 7 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 5,0 5 0,0 0 0円
物件 2 (建物)	金 1 1,1 2 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は、物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等〔物件1〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市の東部にある東本郷2丁目地内に存し、JR京浜東北線「川口」駅から北東方へ約4.5km、また東武伊勢崎線の準急停車駅である「草加」駅から北西方へ約4.2km（共に直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中に駐車場等の空地も見られる高低差のある住宅地域で、区画整理がなされたため街路及び街区はほぼ整然と配置されている。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域
画 地 条 件	地 積	115.91㎡
	形 状	長方形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	南 側：幅員約6m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：都市ガスはなく、集中プロパン方式と見られる。 下水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)物件1の南西部に物置があるが、土地には定着しておらず、動産と認められる。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分		主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数		建築年月日（登記記載）： 平成21年8月20日新築
		経 過 年 数： 約16年
		経済的残存耐用年数： 約10年
仕 様	構 造	木造・2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング、その他
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	クロス貼り、その他
	床	フローリング、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 48.85㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 41.40㎡（ " ） 延べ 90.25㎡（ " ）
現 況 用 途 等		1階和室部分～事務所 1階のその他の部分及び2階～居宅
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保 守 管 理 の 状 態		普通
建 物 の 利 用 状 況		◇建物所有者Aが居宅として利用しているが、1階の和室部分は中古自動車の輸出入や修理等を業とするアルファジャパン株式会社、同業のIBP JAPAN株式会社の事務所として利用されている。

特 記 事 項	(a)上記両社による利用は、前者が平成29年 2月24日、また後者が同30年12月 3日をそれぞれ契約の始期とする使用貸借契約によりなされているものと認められる。 (b)上記両社は共に、Aの子Bの妻Cが代表を務めている。またそのほかにAが代表を務める同業のテクノ・オーバーシーズ有限会社の本店も当所に在するが、ほぼ稼動していないとのこと。 (c)Bによれば、2年程前に屋根の葺き替えを行っているとのことだが、工事内容の詳細については不明である。また洗面台のハンドシャワーから水漏れがあるとのこと。その他、建物に傾きがあるのではないかの申し述べもなされたが、明白に確認されるものではなく、厳密な調査によらなければ判断できない。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	147,000	1.06	115.91	1.00	18,060,000

※試算表における試算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。
(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：川口－31

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 150,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/100 = & 147,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 ： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 ： 画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 公示地の所在する地域は、対象地域とほぼ同等である。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～特になし

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	90.25	0.35	5,050,000

ウ 物件2 現価率：経過年数16年、経済的残存耐用年数10年

観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{10}}{\frac{16}{\text{(経過年数)}} + \frac{10}{\text{(経済的残存耐用年数)}}} \times \text{(観察減価)} = 0.35$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	18,060,000	0.6	法定地上権	10,840,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 イ (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	(18,060,000－10,840,000)			1.0	0.7	5,050,000
2	(5,050,000＋10,840,000)		1.0	1.0	0.7	11,120,000
一 括 価 格 (合 計)						16,170,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

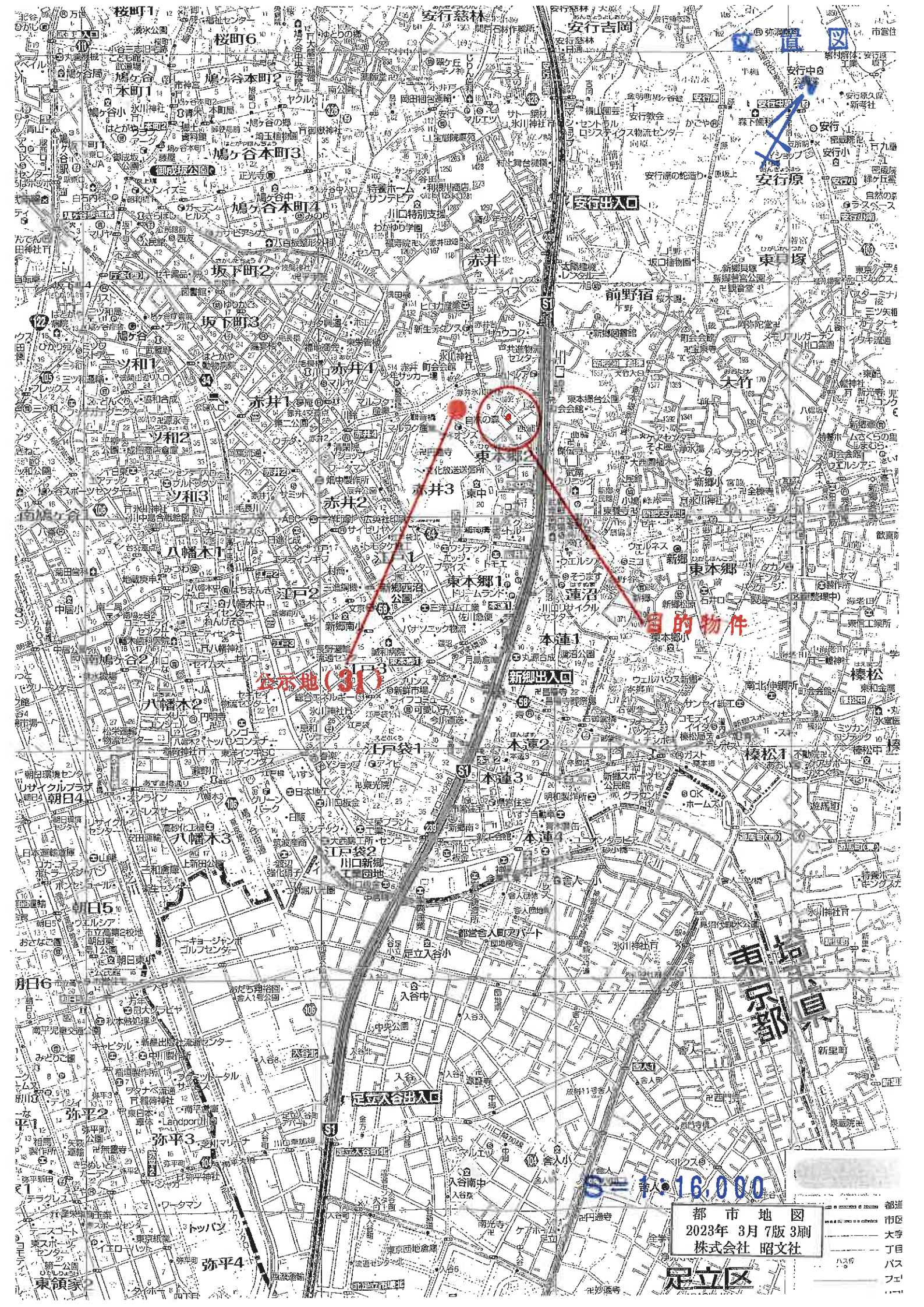
地価公示価格（川口－31）

所 在	川口市東本郷2丁目2番20 「東本郷2－2－29」
価 格 位 置	150,000円／㎡ J R 京浜東北線「川口」駅約 5.4km（道路距離）
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	168㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	東 6m市道
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地 積 測 量 図 写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上



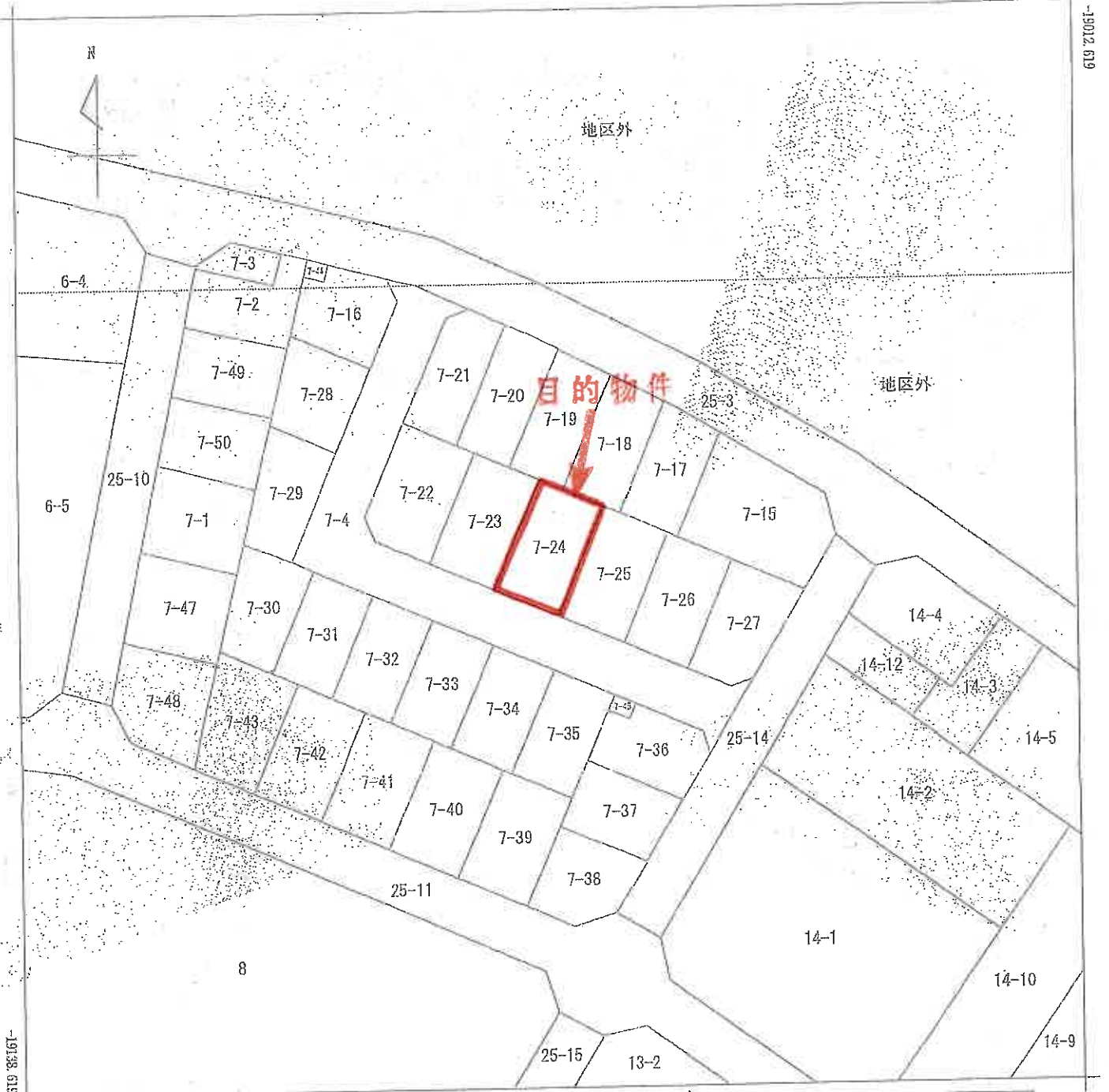
表示地(31)

目的物件

S=16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社

足立区

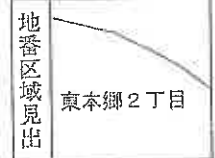


-6973.404

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toubokutaiheiyoueki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	川口市東本郷二丁目				地番	7番24		
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年5月8日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

地図整理番号：M67518

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成19年8月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方事務局印・出願所発行)
令和7年1月15日 福岡地務局 登記官

地積測量図

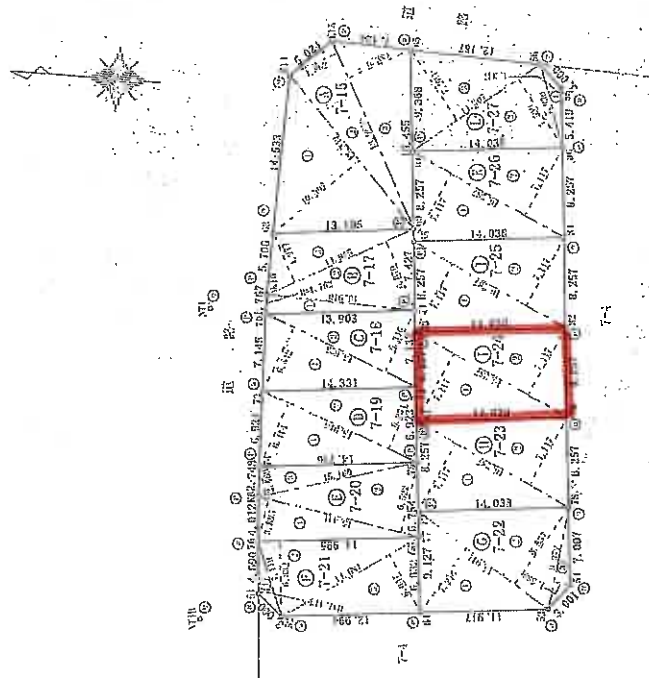
地番 7-15, 7-17
ないし 7-27

土地の所在 川口市東本第二丁目

三 測量結果

地番 7-15			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.349	10.363	158.060056
②	15.349	4.562	69.627850
③	15.955	5.380	85.968700
④	18.955	4.027	76.927253
⑤	18.955	201.1563130	3811.663130
⑥	201.1563130	201.1563130	40511.663130
地番 7-17			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	8.170	125.089580
②	15.310	4.071	62.231588
③	15.915	5.380	85.968700
④	18.955	4.027	76.927253
⑤	18.955	201.1563130	3811.663130
⑥	201.1563130	201.1563130	40511.663130
地番 7-18			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	8.170	125.089580
②	15.310	4.071	62.231588
③	15.915	5.380	85.968700
④	18.955	4.027	76.927253
⑤	18.955	201.1563130	3811.663130
⑥	201.1563130	201.1563130	40511.663130
地番 7-19			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	8.170	125.089580
②	15.310	4.071	62.231588
③	15.915	5.380	85.968700
④	18.955	4.027	76.927253
⑤	18.955	201.1563130	3811.663130
⑥	201.1563130	201.1563130	40511.663130
地番 7-20			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	8.170	125.089580
②	15.310	4.071	62.231588
③	15.915	5.380	85.968700
④	18.955	4.027	76.927253
⑤	18.955	201.1563130	3811.663130
⑥	201.1563130	201.1563130	40511.663130
地番 7-21			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	8.170	125.089580
②	15.310	4.071	62.231588
③	15.915	5.380	85.968700
④	18.955	4.027	76.927253
⑤	18.955	201.1563130	3811.663130
⑥	201.1563130	201.1563130	40511.663130

地番 7-22			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	7.245	110.703700
②	15.310	9.537	145.080700
③	15.915	11.586	184.000200
④	18.955	251.700255	4755.9013025
地番 7-23			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	7.245	110.703700
②	15.310	9.537	145.080700
③	15.915	11.586	184.000200
④	18.955	251.700255	4755.9013025
地番 7-24			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	7.245	110.703700
②	15.310	9.537	145.080700
③	15.915	11.586	184.000200
④	18.955	251.700255	4755.9013025
地番 7-25			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	7.117	108.945700
②	15.310	7.117	108.945700
③	15.915	7.117	113.591500
④	18.955	115.915700	2181.159150
地番 7-26			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	7.117	108.945700
②	15.310	7.117	108.945700
③	15.915	7.117	113.591500
④	18.955	115.915700	2181.159150
地番 7-27			
NO.	底辺	高さ	積算積
①	15.310	7.117	108.945700
②	15.310	7.117	108.945700
③	15.915	7.117	113.591500
④	18.955	115.915700	2181.159150



凡例	境界線の種類	境界線の表示	境界線の説明
①	石積	①	石積
②	コンクリート杭	②	コンクリート杭
③	アラスチック杭	③	アラスチック杭
④	金網	④	金網

作成者 土地区画調整士 (埼玉土地家屋調査士)

平成19年8月20日作成

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年8月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和7年1月15日 地籍課 登記官

地 積 測 量 図

7-15、7-17
ないし7-27

川口市東本郷二丁目

2/2

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
51	563.242			445.858
52	560.938			443.937
53	536.154			446.446
54	534.557			448.771
55	538.337			483.993
56	541.024			486.046
64	542.010			455.245
65	553.202			466.607
66	504.502			478.815
67	551.544			480.135
70	564.028			471.345
71	550.799			472.747
72	564.335			464.206
73	550.077			485.651
74	564.050			487.279
75	548.379			488.753
76	553.617			450.533
77	542.698			452.013
78	534.963			455.742
79	546.930			454.327
80	535.795			453.957
81	549.782			462.542
82	536.027			472.172
83	550.594			470.757
84	537.459			480.387
85	551.426			478.972
86	538.291			488.902
87	552.758			487.187
88	563.937			458.532
K10	564.701			472.110
K14	584.280			493.395
K15	560.621			496.788
NT1	559.808			471.499
NT10	508.222			443.377

凡 例	境界線の地籍	境界線の位置	境界線の地籍	境界線の位置
①	境界線	②	境界線	境界線
③	境界線	④	境界線	境界線
⑤	境界線	⑥	境界線	境界線
⑦	境界線	⑧	境界線	境界線
作成者	土地家屋調査士 (埼玉県土地家屋調査士会)			
作成日	平成19年8月20日(作成)			

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年10月8日

（本図は縮尺を定めて作成したもので、縮尺は本図に記載する。）
（本図は縮尺を定めて作成したもので、縮尺は本図に記載する。）
全図を1/1000に縮小して作成したものである。

各階平面図

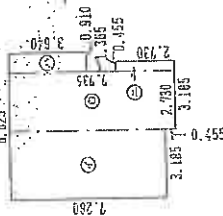
7-24

家屋番号

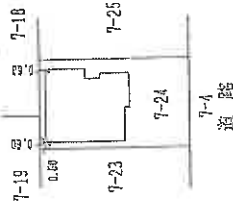
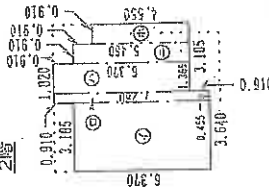
建築物の所在
川口市京本郷2丁目7番地24

建築物平面図

1階



2階



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（埼玉県建築士会所属）